# Ruhig und großzügig wohnen mit herrlicher Fernsicht

**Objektnummer: 1762**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8580 Köflach |
| **Baujahr:** | 1965 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 170,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 136,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,75 |
| **Kaufpreis:** | 385.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

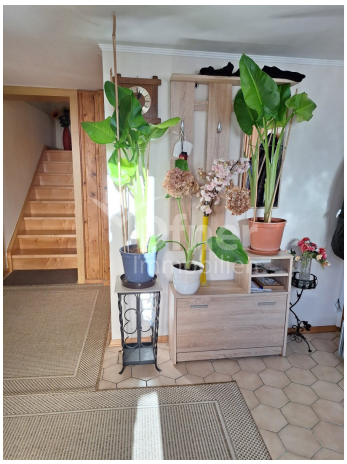
## Ihr Ansprechpartner

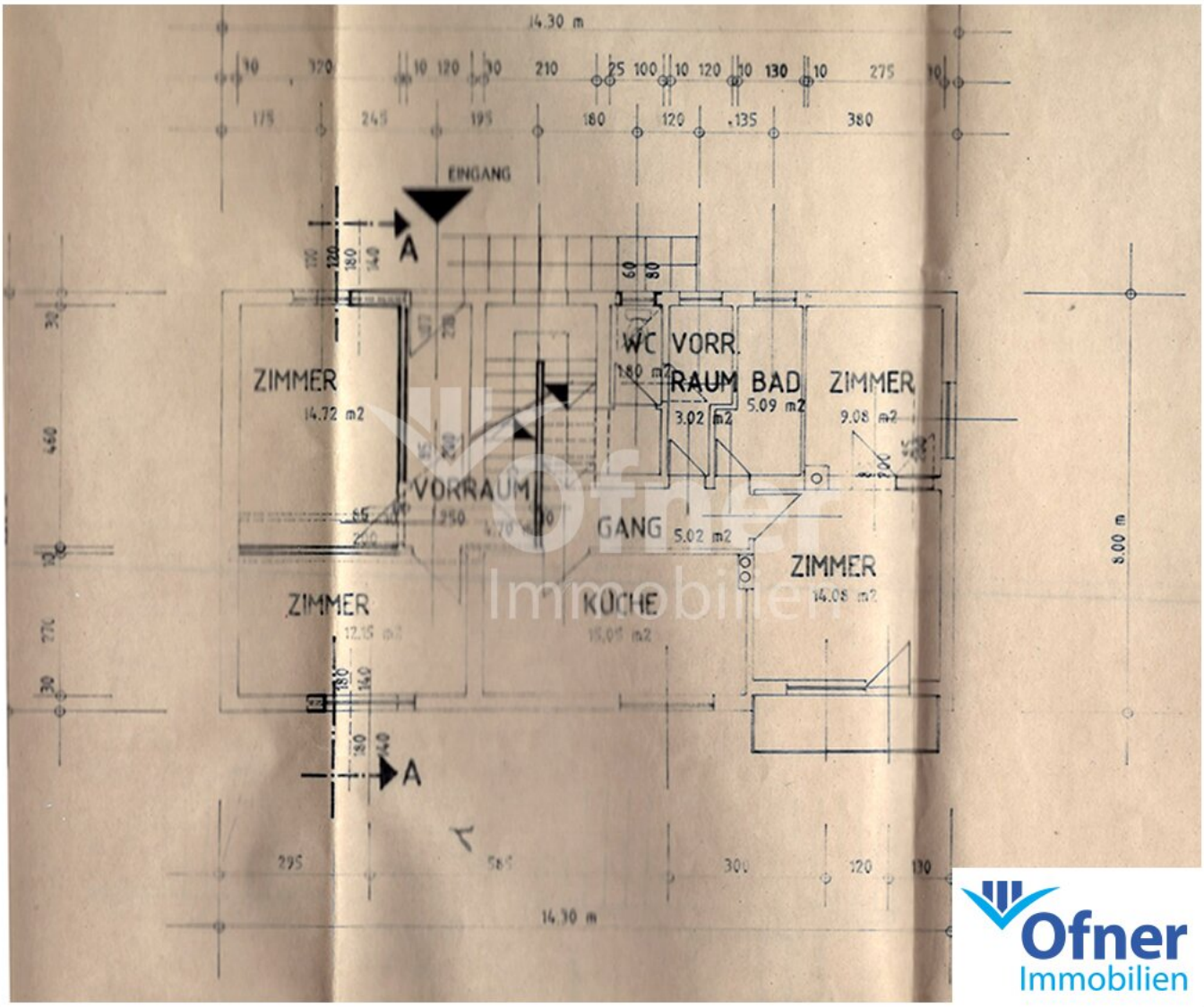
**Frank Klöckl**

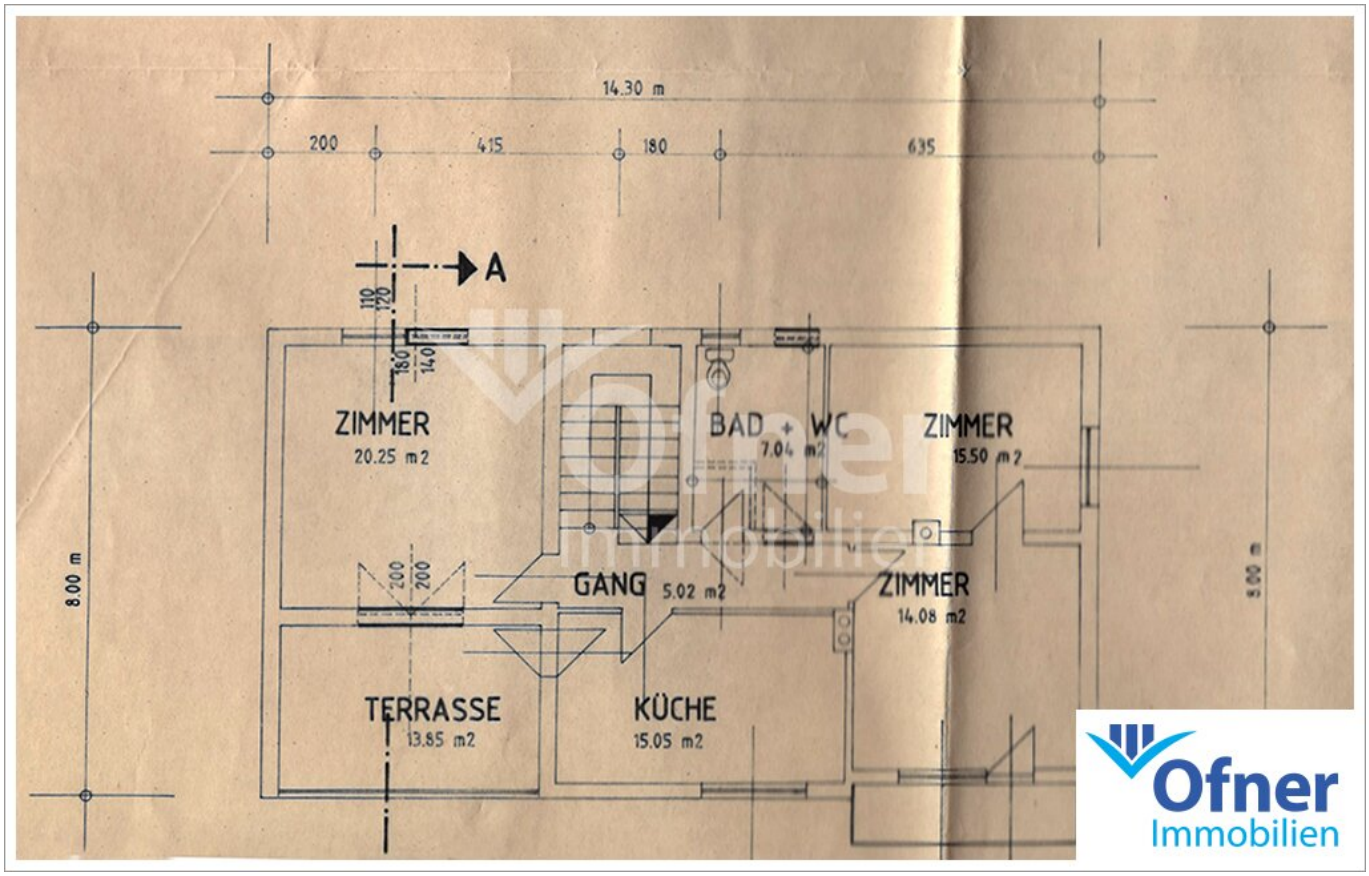
Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

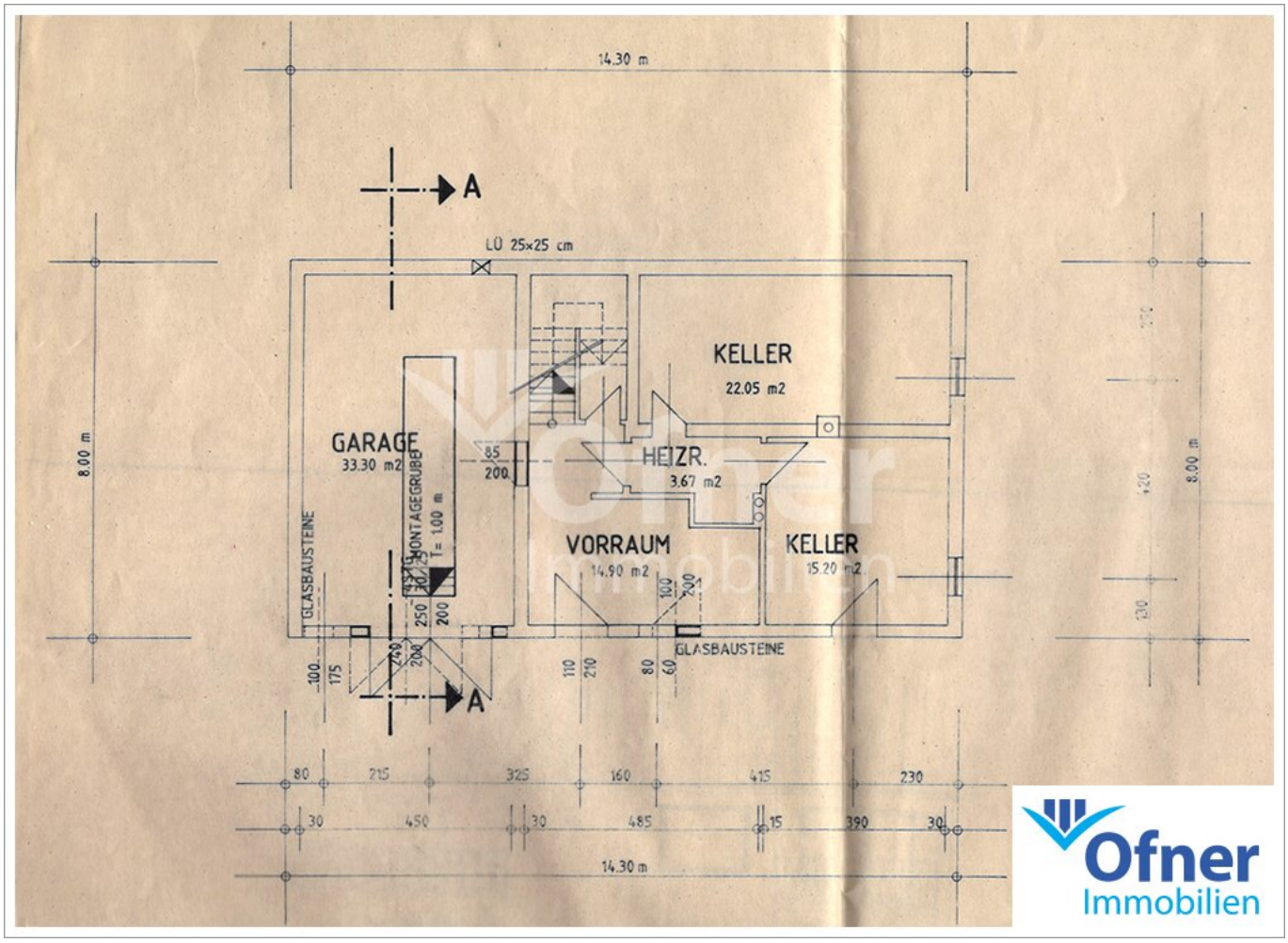
T 03142 22 892

Ofner
Immobilien




14.30 m
EINGANG
A
ZIMMER
14.72 m2
WC
VORR.
RAUM
BAD
5.09 m2
3.02 m2
ZIMMER
9.08 m2
VORRAUM
GANG
5.02 m2
ZIMMER
14.08 m2
ZIMMER
KÜCHE
8.00 m
A
14.30 m


14.30 m
200
415
180
635
A
110
120
180
140
ZIMMER
20.25 m2
BAD + WC
7.04 m2
ZIMMER
15.50 m2
8.00 m
200
200
GANG
5.02 m2
ZIMMER
14.08 m2
TERRASSE
13.85 m2
KÜCHE
15.05 m2


14.30 m
A
LÜ 25×25 cm
KELLER
22.05 m2
GARAGE
33.30 m2
HEIZR.
3.67 m2
MONTAGEGRUBE
T = 1.00 m
GLASBAUSTEINE
VORRAUM
14.90 m2
KELLER
15.20 m2
GLASBAUSTEINE
8.00 m
8.00 m
14.30 m

# Objektbeschreibung

Auf einem 1.026 m² großen Grundstück wurde in den 1960er-Jahren dieses großzügige Wohnhaus gebaut, das ausreichend Platz für zwei Familien bietet. Der Grundriss mit ca. 170 m² Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen, die jeweils separat begehbar sind. In beiden Etagen gibt es eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Badezimmer, im Erdgeschoß  zusätzlich ein separates WC. Das Schlafzimmer im Obergeschoß hat Zugang auf die Loggia. Aus dem Wohnzimmer im Erdgeschoß gelangen Sie auf die herrliche Sonnen-Terrasse mit Überdachung und phantastischem Fernblick bis in die umliegende Berglandschaft. Sie eignet sich hervorragend zum Entspannen, Sonnentanken oder für gesellige Runden am Esstisch mit Blick in den Sonnenuntergang.

Im Kellergeschoß sind eine Garage, ein Waschraum, der Heizraum sowie Lagerräume untergebracht. Der Keller ist von außen (ebenerdig) und von innen zugänglich.

Das gesamte Wohnhaus ist top gepflegt und kann teilmöbliert übernommen werden. Parkett-, Laminat-, PVC- und Fliesenböden, helle Holztüren, Kunststofffenster, Öl-Zentralheizung, Solaranlage für die Warmwasserbereitung, der lichtdurchflutete Grundriss und die Terrasse und Loggia mit Fernsicht - die Pluspunkte dieses Hauses ließen sich noch weiter fortsetzen, machen Sie sich am besten  bei einer gemeinsamen Besichtigung selbst ein Bild von dieser gelungenen Immobilie.

Ins Zentrum von Köflach mit seiner hervorragenden Infrastruktur sind es nur ca. 3,5 Kilometer. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf sowie einen Bahnhof mit guter Anbindung nach Graz und ein vielfältiges Sport- und Kulturangebot das ganze Jahr hindurch.

Pichling ist eine beliebte, sonnenverwöhnte Wohngegend und besticht durch weitläufiges Grün. Die Nähe zu Köflach (Stadt der Lipizzaner und Therme Nova), der naheliegende 18-Loch-Golfplatz Maria Lankowitz Erzherzog Johann, die familienfreundlichen Skigebiete Salzstiegl und Gaberl, das großzügige Freibad in Bärnbach und viele weitere beliebte Ausflugsziele sind ausschlaggebende Pluspunkte der Region Köflach/Pichling. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege, ein Radwegenetz in grüner Hügellandschaft und ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot im Freien wie auch in Sporthallen lassen Köflach/Pichling zur Wohlfühlstadt werden.

Die Entfernung zum Bahnhof Köflach beträgt weniger als 3 km. Von hier aus geht es bequem Richtung Landeshauptstadt Graz (ca. 40 km) mit seinem pulsierenden Leben und den vielen Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten. Große steirische Skigebiete wie Schladming, Tauplitz oder Kreischberg sind zwischen 100 und 200 km entfernt. Wandern ist im näheren Umfeld auf beschilderten Routen mit unterschiedlichsten Schwierigkeitsstufen möglich: von sanften Hügeln bis schroffen Felsanstiegen.

Die Steiermark trägt zurecht den Namen "Das grüne Herz Österreich": vom Gletscher im

Dachsteingebiet bis zum Wein der Südsteiermark finden Sie abwechslungsreiche Landschaft, Menschen und Genüsse. Entdecken Sie hier die Vielfalt der Steiermark.

Bei einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung werden Sie die Vorteile dieses gepflegten Familienhauses sofort schätzen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Team Ofner Immobilien**

Frank Klöckl, Immobilienfachberater

Tel. 0664 / 914 79 79

office@ofner-immobilien.at, Tel. 03142 / 22892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.ofner-immobilien.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap